



עיריית ירושלים
האגף לרישוי ופיקוח
بلدية اورشليم القدس
دائرة الترخيص والتفتيش

ו' אלול תשי"ע
16 אוגוסט 2010

בס"ד

סימוכין: 2010-0321-156

לכבוד
מר עופר כהן כהנא - שמאי מקרקעין
באי מייל

ידידי,

הנדון: שומות השבחה של הוועדה המקומית ירושלים
סימוכין: מכתב השמאים מיולי 2010 בנושא "לקויות בשומות השבחה..."
(להלן "המכתב")

להלן התייחסותי למכתב שבסימוכין. בתחילה אתייחס לגופו של עניין, ולאחר מכן לאופן הצגת הדברים במכתב. בשל ריבוי החתומים על המכתב, אודה לך אם תעביר את תשובתי זו לכל מי שרשום כמי ששלח אלי את המכתב.

1. לגופו של עניין:

קראנו בכובד ראש את המכתב ואף קיימנו בעניין התייעצות מרובת משתתפים כולל עו"ד ושמאים.

בסיום הדיון הגענו למסקנה שלא יהיה זה נכון לאמץ את בקשתכם, לצרף את נתוני ההשוואה לשומות השבחה, אם כי מדובר בבקשה לגיטימית והדיון בה ראוי בהחלט.

א. שומות השבחה ע"פ החוק והתקינה השמאית.

כידוע לך המחלקה להיטל השבחה בעיריית ירושלים פועלת בהתאם לחוק התכנון והבניה, בכל הקשור לקביעת וגביית היטל השבחה, ובהתאם להוראות חוק שמאי מקרקעין והתקנות על פיו בעניין הפרטים הנדרשים בשומה.

לידיעתך, שמאי המחלקה להיטל השבחה, במסגרת תפקידם כנותני שירות לוועדה המקומית, **למדו את כל התקינה השמאית** ועל פי החלטה משותפת מאמצים אותה, ככל שניתן וככל שהדבר רלוונטי, בשומות הנכתבות על ידם. זאת למרות שכבר נקבע בפסיקה שהתקינה השמאית הינה הוראה מנחה אך לא קביעה חוקית מחייבת (ראה למשל עש"א 2/08 (השלום חיפה) הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה נ' חברת רמת חביב בע"מ).

אשר לתקנים עצמם, תקן 1, הקובע פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן, אינו כולל סעיף של עסקאות ההשוואה באף אחד מסוגי השומות.

להבנתנו, תקן 2 (המוזכר במכתב) אינו רלוונטי לנושא היטל השבחה, וזאת ממספר סיבות. כך למשל, התקן מתייחס להערכת מבנים בנויים ואילו בהיטל השבחה מעריכים בדר"כ זכויות בניה.



בנוסף, בהיטל השבחה מעריכים במצב הקודם שווי היפותטי (המבוסס על הנחה) ולא שווי אמיתי - לאור מהותו של תחשיב ההשבחה.

לצערנו טרם נקבע תקן בנושא היטל השבחה. לידיעתך, עיכוב בכתובת התקן, שהוחל והופסק, נובע מהשינוי המהותי הצפוי בנושא היטל השבחה במסגרת הרפורמה בחוק התכנון והבניה. אני סמוך ובטוח שכאשר יקבע תקן להיטל השבחה המחלקה להיטל השבחה בעיריית ירושלים תהיה הראשונה לשאת את הדגל. אגב, כפי שהיא עושה בתחומים רבים.

ב. בהירות, שקיפות ואחידות בשומות ההשבחה בוועדה המקומית לירושלים.

מהיום בו נכנסתי לתפקידי כמנהל המחלקה להיטל השבחה, לפני כעשר שנים, חרטתי על דגלה של המחלקה את עקרון השקיפות. לפיכך שומות היוצאות מתחת ידי המחלקה להיטל השבחה בירושלים הינן מהמפורטות ביותר שיש, בוודאי בהשוואה לשומות עבר במחלקה ובהשוואה לשומות של רשויות אחרות.

לתפיסתנו נישום המקבל הודעת חיוב בהיטל השבחה זכאי להבין על מה הוא נדרש לשלם. לכן לצורך הבהירות, השקיפות והאחידות בשומות יצרה המחלקה תבנית שומת השבחה, אשר לשמחתי אף אומצה על ידי שמאים רבים, המערערים על היטל השבחה בירושלים. כחלק מתבנית זו קבענו פרק מיוחד הנקרא: "מהות ההשבחה". פרק זה אינו קיים באף תקינה שמאית והוא לא היה מקובל בעבר. הפרק קצר וענייני והוא מוציא את העיקר מכל המלל המצוי בשומה כך שכל אדם יוכל להבין באופן הפשוט ביותר על מה ולמה החיוב בהיטל.

כדי שהשומה תהיה מובנת לכל הדיוט הקורא אותה אנו משתדלים לפשט גם את התחשיבים, ככל שניתן, ולא לכלול טבלאות שאינן רלוונטיות לנישום.

בזכות הפשטות בשומות ההשבחה אנו סמוכים ובטוחים שהנישום (ועל כך מאמצינו) ידע לכלכל את מעשיו בתבונה ולהחליט האם כדאי לו לקחת שמאי מקרקעין לצורך הגשת ערעור. ברור לנו ששמאי מקצועי, מטעם הנישום, ידע להגיע בכוחות עצמו לנתוני השווי, ובזכות אותה פשטות יוכל לבקר את שומת ההשבחה, הנערכת על ידנו, בקלות מרובה.

ג. הצגת עסקאות השוואה בערר.

כידוע לך, שמאי הוועדה המקומית לירושלים, נסמכים בשומותיהם על עסקאות השוואה ועל כל מידע אחר הרלוונטי לביסוס השומות. כחלק בלתי נפרד מהצגת הטיעונים בפני השמאי המכריע מציגים השמאים מטעמנו את מסד הנתונים עליו הסתמכו בשומה כולל התחשיבים וכל נתון רלוונטי אחר, כל זה עוד לפני הדיון אצל השמאי המכריע, כך שלשמאים מטעם הנישומים הזכות והיכולת לבחון ולנתח את הנתונים לפני הדיון אצל השמאי המכריע.

ד. עיקרי המחלוקת – לא בשווי.

עוד למדנו מנסיון העבר העשיר, שבעררים על היטל השבחה עיקרי המחלוקת, בדרך כלל, אינם בעניין השווי הבסיסי, אלא בנושאים אחרים הנובעים מהשומה. לפיכך, פירוט עסקאות השוואה לא יתרום לחידוד המחלוקת או לצמצומה. למעשה, כל שפירוט עסקאות השוואה יעשה הוא לנתב את השמאי מטעם הנישום לנסות ולתקוף את עסקאות השוואה במקום לערוך שומה אובייקטיבית מטעמו.



ה. שמאות היא מקצוע למומחים.

נראה לי שאין ולא יכולה להיות מחלוקת בינינו בנוגע לאמור בכותרת זו. לפיכך נכון יהיה אם השמאים המערערים יסתמכו על מקצועיותם ומומחיותם ויכינו שומה ללא כל פניות ומבלי להסתמך על עבודת שמאי הוועדה המקומית. רק לאחר שיגיעו **מצידם לחקר האמת** יוכלו להחליט האם נכון לערער על שומת ההשבחה של הוועדה המקומית. אז ורק אז יוכלו הם לקבל את נתוני הבסיס של הוועדה המקומית ולבחון אותם, וזאת עוד בטרם הדיון אצל השמאי המכריע, כמוסבר לעיל בסעיף ג.

אנו מאמינים שערעור על שומת הוועדה צריך להיות מבוסס על נתוני אמת ולא על טעויות של שמאי הוועדה המקומית. כלומר, אם שמאי מטעם הנישום יכין שומה וימצא כי הסכום לחיוב שהושת על הנישום הוא סביר והוגן, לא יהיה זה ראוי לערער על שומת הוועדה רק בגלל שנפלה בה טעות כזו או אחרת. ולכן טוב יהיה שהשמאי המערער יטריח עצמו להכין שומה מאי ועד ת' לפני שיחליט אם לערער על שומת הוועדה המקומית.

ו. השפעה על רשויות אחרות.

לסיום פרק זה ברצוני להתייחס להשפעות הרחוב של בקשתכם. לא מדובר כלל בבקשה נקודתית הנוגעת רק לשומות השבחה ורק לוועדה המקומית ירושלים. למעשה מדובר בבקשה כללית הנוגעת לכלל שומות המקרקעין, בכלל הוועדות ובכלל התחומים. אם בקשתכם מוצדקת הרי שיש להחילה לא רק בוועדה המקומית ירושלים אלא בכל הוועדות המקומיות. יתרה מכך, יש להחיל בקשה שכזו לא רק על שומת היטל השבחה מטעם הוועדה אלא גם על שומת 197 שמגיש תובע ואולי אף שומות בתחומים אחרים. בפועל, לא מצאנו אף רשות, וועדה מקומית, רשויות מס שבח או אחרות, המפרטת בשומותיה את טבלת עסקאות ההשוואה, כמבוקש במכתבכם. גם אם נסכים עם עקרון בקשתכם נראה לנו שהחלטה כזו צריכה להתקבל לאחר דיון מעמיק עם רשויות מקומיות, שמאים שמייצגים תובעים לפי סעיף 197, רשויות העוסקות במיסוי מקרקעין ועוד.

2. התייחסות לאופן הצגת הדברים במכתב:

בקוראי את הנדון במכתבכם, "לקויות בשומות השבחה בוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים", הופתעתי – האמנם!! לקויות!! פגמים!!

במכתב הקצר כתבתם על התקינה השמאית, ציינתם לטובה את פועלי להעלאת קרנו של המקצוע, דיברתם על שיתוף הפעולה הפורה בינינו במשך השנים שחלפו וטענתם שהוועדה המקומית בירושלים אינה כופה על שמאיה לעמוד בחובת הגילוי הנאות המינימאלי.

רק בסוף המכתב הבהרתם את כוונתכם האמיתית – אין מדובר ב"לקויות" ברבים, כאילו בכל שומה פגמים רבים אשר עלינו לתקן - למעשה כל המבוקש במכתבכם הוא שנצרף את נתוני ההשוואה לשומות היטל השבחה.



עיריית ירושלים
האגף לרישוי ופיקוח
بلدية اورشليم القدس
دايرة الترخيص والتفتيش

משום מה למרות שבמשך השנים שחלפו ו"שיתוף הפעולה הפורה", הנושא מעולם לא עלה. דווקא כעת, משבא תיקון 84 לעולם, עניין הצגת נתוני ההשוואה הפך להיות "לקויות בשומות הוועדה המקומית".

תיקון 84 בהחלט מעלה את קרנו של המקצוע ומחייב מקצוענות בהכנת השומות, ולכן יהיה זה אך צודק שהשמאי המערער יכין את שומתו בהתעלם משומת הוועדה ולא כקינטור לה.

אכן פגמים רבים יש בשומות ההשבחה אולם נראה לי כי לא יהיה זה נכון לשייכם דווקא לשומות הוועדה המקומית ירושלים.

נכון הוא, כפי שציינתם במכתבכם, שהח"מ עומד על המשמר בכל הקשור במעמד השמאים, לכן אני בטוח ששמאים מנוסים ומקצועיים, כגון אלה שחתומים על המכתב, יוכלו בנקל למצוא עסקאות השוואה בעצמם ולא יצטרכו להסתמך על הנתונים של שמאי הוועדה המקומית ירושלים.

לסיים אציין כי אני בהחלט מצפה לשיתוף פעולה פורה, הן למען הציבור אותו כולנו משרתים והן למען מקצוע השמאות, אשר זקוק לאנשי מקצוע מהמעלה הראשונה ולכאלה שידעו למצב את המקצוע במקום גבוה ומוערך בהרבה ממה שהוא מצוי בו היום.

דכבוד רב,
אוהד עיני – השמאי העידוגני
והממונה על היטל השבחה

העתקים:

גבי שרית דנה, עו"ד - המשנה ליועץ המשפטי (אזרחי) לממשלה, יו"ר מועצת השמאים
מר ארז כהן, שמאי מקרקעין - יו"ר לשכת שמאי מקרקעין
מר עדי צביקל, שמאי מקרקעין - נציג לשכת שמאי מקרקעין במועצת שמאי מקרקעין
גבי נורית גירבי, שמאית ומקרקעין ואדריכלית - נציגת לשכת שמאי מקרקעין במועצת שמאי מקרקעין

גבי אילנית מיכאלי, עו"ד - היועצת המשפטית של הוועדה המקומית ירושלים
גבי קרן שמואל גירסי, סגנית מנהל המחלקה להיטל השבחה, עיריית ירושלים
שמאי הוועדה המקומית ירושלים